

*Ющенко Анастасія Олександрівна,
студентка КНУБА*

САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО І БУДІВЕЛЬНА АМНІСТІЯ

Анотація. Визначено суть поняття «самочинне будівництво» та «будівельна амністія», розглянуто підстави визнання будівництва самочинним, проаналізовано правозастосовна практика визнання права власності на самочинно збудовані об'єкти нерухомості. Визначено на які споруди поширюється дія закону про «будівельну амністію». Вказано як застосовувати спрощену процедуру будівельної амністії та порівняння її з попередніми роками.

Ключові слова: самочинне будівництво, підстави визнання будівництва самочинним, введення в експлуатацію, державна реєстрація права власності, будівельна амністія.

Постановка проблеми. Самовільне будівництво - це будівництво без відповідного дозволу, без затвердженого проекту, з істотними відхиленнями від проекту, а також з грубим порушенням основних будівельних норм і правил. Мабуть, на сьогодні немає гірше за таку проблемну тему в області нерухомості, як самовільне будівництво, реконструкція тощо. На цьому фоні меркнуть навіть незавершені будівельні об'єкти. Почнемо з витоків проблеми. Звичайно, виникнення самовільних споруд викликано, по-перше, низьким рівнем правових знань або їх відсутність про необхідні дії з об'єктом нерухомості (землею). Тобто, на сьогодні достатньо багато громадян, що отримали у власність будинку, намагаються переробити їх на свій смак, проводячи добудови в будинках що приводить до досить плачевних наслідків для них. По-друге, високий рівень самовільно побудованих, реконструйованих, перепланованих об'єктів нерухомості також викликано складним механізмом отримання дозвільної і проектної документації. У цій статті спробуємо все-таки дати визначення об'єктам нерухомості, які побудовані (переплановані) самовільно. Також дуже важливо зупинитися на наслідках такого будівництва і можливих шляхах вирішення даної проблеми.

Верховна Рада України ухвалила законопроект, що встановлює новий термін «будівельної амністії» в Україні. За проект Закону № 3696

«Про внесення зміни до пункту 9 розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо продовження терміну прийняття в експлуатацію об'єктів будівництва, збудованих без дозволу на виконання будівельних робіт» 22 березня 2018 року проголосувало 276 депутатів.

«Будівельна амністія» розповсюджується на об'єкти незначного класу наслідків. Зокрема, на індивідуальні житлові, садові та дачні будинки, господарські будівлі й споруди площею до 300 м², які були збудовані з 5 серпня 1992 року до 9 квітня 2015 року без відповідних документів дозвільного характеру. Крім того, узаконити можна будівлі та споруди сільськогосподарського призначення, які зведені до 12 березня 2011 року та належать до незначного класу наслідків – СС1.

Будівельна амністія – це дуже важливий крок на зустріч людям, перш за все, з сільської місцевості, які через незнання або територіальну недоступність органів держархбудконтролю одразу не оформили дозвільні документи на будівництво або на перебудову свого будинку чи інших споруд, а також для малого бізнесу – власників фермерських господарств. Дежархбудінспекція готова допомогти цим людям у найкоротші терміни оформити документи на їх нерухоме майно», – наголосив Голова Державної архітектурно-будівельної інспекції України Олексій Кудрявцев.

На які споруди поширюється дія закону? У документі вказані такі об'єкти, до яких можуть застосовуватися його умови: приватні будинки, дачні, садові будівлі, площа яких не перевищує 300 кв. м. Вони повинні бути зведені терміном до квітня 2015 року; господарські будівлі та споруди до 300 кв. м площею, зведені до 9 квітня 2015 р.; сільськогосподарські споруди, які були побудовані до березня 2011 р. Законодавці прописали деякі умови, при дотриманні яких будови можна прийняти в експлуатацію за спрощеною процедурою узаконення самобуду. До цих моментів відносяться наступні: клас наслідків об'єктів повинен бути СС1, тобто будови з незначними наслідками; зведення повинно бути здійснено на землі відповідного призначення.

Як застосовувати спрощену процедуру? По будівельної амністії 2018 року, щоб узаконити зведену будівлю, необхідно подати заяву в ДАБК (Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю). Її подає власник земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт. Разом з ним

надаються результати техобстеження споруди. Будівля має відповідати будівельним нормам і бути безпечною у використанні.

ДАБК має для розгляду 10 робочих днів, протягом яких орган повинен прийняти в експлуатацію об'єкт або дати мотивовану відмову. Кінцевого строку на подання такої заяви в ДАБК у законі не зазначено, однак звільнення від штрафів за незаконну споруду теж немає. Щоб процедура змогла працювати, законодавцям необхідно прийняти ще ряд документів, що будуть регламентувати роботу ДАБК та БТІ. Варто зазначити, що будівельна амністія в 2018 році має відмінність від попередніх.

Таблиця 1

Відмінності будівельної амністії 2015 р від амністії, передбаченої законопроектом 2018 р.

2015	2018
Документ діяв до кінця 2015 р.	Обмежень по терміну не прописано.
Умови відсутні.	Обов'язкове цільове використання землі під спорудою.
Категорія складності будови повинна бути 1 або 2.	Споруди з незначними наслідками.
Приватні житлові будинки, дачні та садові будинки, які зведені до березня 2011 року без обмежень по площі.	Житлові приватні будови, садові або дачні, зведені до квітня 2015 року, з обмеженням за площею до 300кв.м.
Господарські будівлі, які побудовані до березня 2011 року, не обмежені за площею.	Хозбудови, зведені до квітня 2015 року, площею не більше 300кв.м.
Громадські та сільськогосподарські будови 1 і 2 категорії складності, які будувалися до березня 2011 року.	Сільськогосподарські будівлі, які зведені до березня 2011 року.
Штрафні санкції до власників будівель, які були зведені без дозвільних документів, не застосовуються.	Від штрафів закон не звільняє власників незаконної нерухомості.

Узаконити самобудівництво стало легше. Це крок до людей, особливо до тих, які проживають у сільській місцевості, адже часто через незнання або віддаленості органів ДАБК будови не були оформлені за законом і введення в експлуатацію не було здійснено. Це стосується приватних будинків, господарських споруд та малих фермерських господарств. Тепер ДАБК в самі короткі терміни готова оформити необхідні документи на майно таких громадян.

Зробити це можна за умови, що ділянки землі, на яких розміщено самобуд, відповідають їх цільовому призначенню, а будови зведені за будівельними нормами і правилами безпеки. Для оформлення власник звертається в ДАБК на місцях.

Як висновок хочеться зазначити, що реєструвати право власності на самовільно збудовані споруди потрібно, якщо, звичайно, ви не хочете мати проблеми та значні штрафи. А ситуація, коли ви безперешкодно використовуєте незаконно збудоване майно і складається враження, що ніхто про це не знає, має лише тимчасовий характер.

Список використаних джерел

1. Урядовий портал. [Електронний ресурс]. URL: <https://www.kmu.gov.ua/ua> (дата звернення: 15.11.2018).
2. Що являє собою будівельна амністія в 2018 році? [Електронний ресурс]. URL: <https://tehpassport.com.ua/ua/shho-yavlyaye-soboyu-budivelnna-amnistiya-v-2018-rotsi/>(дата звернення: 15.11.2018).